

Neufahrn bei Freising

Bebauungsplan mit Grünordnung "Baugebiet Mühlweg/Doktorwegerl in Massenhausen" Nr. 112

Maßstab 1: 500

Auftraggeber	Gemeinde Neufahrn, 1.Bürgermeister Schneider Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0
Planung	Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising, tel. 08161/2349400 mit Sidonie Bilger-Wölpert, Architektin, Stadtplanerin SBS-Planungsgemeinschaft, München städtebauliche Beratung Ingenieurbüro Schönenberg+Partner, München verkehrstechnische Beratung
Planungsstand	21. 02. 2011

Die Gemeinde Neufahrn b.Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanzV90), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. v. 23.12.2005 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2010 diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA	(II)	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,3	△E	Hausform
Bauweise	o	SD	Dachform
		18°- 28°	Dachneigung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,2-0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO

(II) — max 2 Vollgeschosse zulässig
(Erdgeschoss + Dachgeschoss / Erdgeschoss + Untergeschoss)

WH_{max} 6,0m — maximal zulässige Wandhöhe
individuell festgesetzt je Gebäude,
(gemessen ab Oberkante Rohfußboden (ROK)
der Eingangsebene bis zum Schnittpunkt
der Außenwand mit der Dachhaut)

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

△E — nur Einzelhäuser zulässig



Doppelhaus / Einzelhaus zulässig

o — offene Bauweise

—··—··— Baulinie

—— —·—— Baugrenze

SD — Satteldach

FD — Flachdach

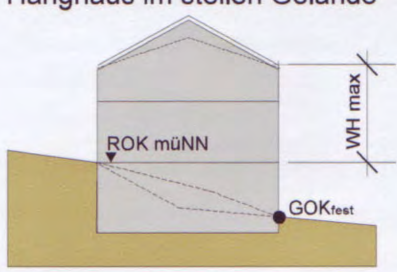
←——→ Firstrichtung zwingend

ROK 477,00 — Oberkante Rohfußboden in Metern über NN der Eingangsebene
bzw. Einfahrtebene Garage/Carport,
individuell festgesetzt je Gebäude

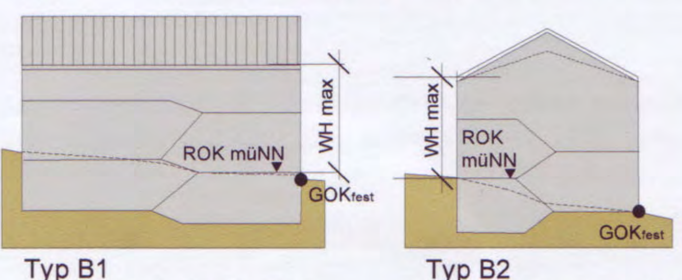
• 477.50 — festgesetzte Geländeoberkante in Metern über NN
(GOKfest)

Erläuterung der Festsetzungen zur Bauweise anhand von Gebäudetypen

Typ A Hanghaus im steilen Gelände



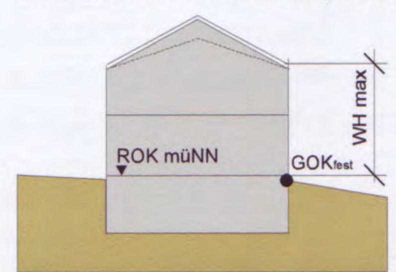
Typ B Splitlevel-Haus im geneigten Gelände



Typ B1
Ebenensprung senkrecht zur Firstlinie

Typ B2
Ebenensprung parallel zur Firstlinie

Typ C Haus im ebenen / leicht geneigten Gelände



4. öffentliche Flächen für Verkehrsanlagen

 Straßenverkehrsfläche

 Verkehrsberuhigter Bereich



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P - Parken /
G - Garagenhof /
B - Bedarfsdurchfahrt

 Ein- und Ausfahrten

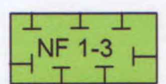
 Sichtdreieck



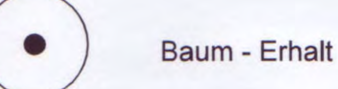
Fußweg

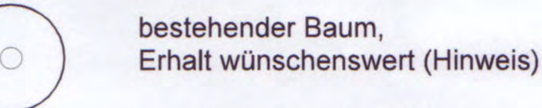
5. Grünordnung

 Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün

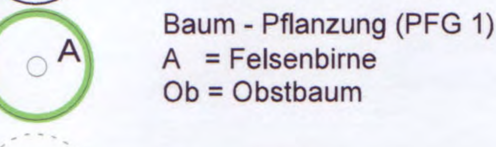


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummer

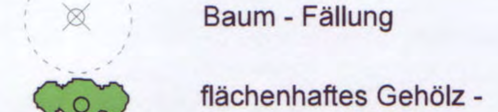
 Baum - Erhalt

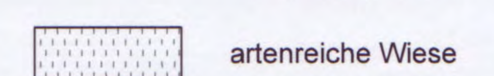


bestehender Baum, Erhalt wünschenswert (Hinweis)



Baum - Pflanzung (PFG 1)
A = Felsenbirne
Ob = Obstbaum

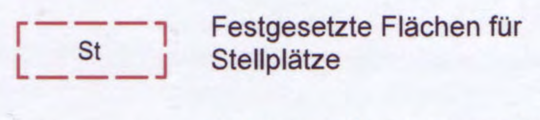
 Baum - Fällung

 flächenhaftes Gehölz - Pflanzung (PFG 2)

artenreiche Wiese

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Festgesetzte Flächen für Garage bzw. Carport

St — Festgesetzte Flächen für Stellplätze

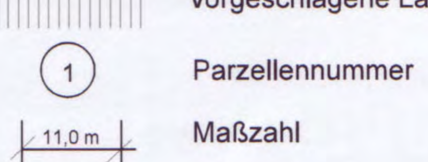
Zufahrt zu Garage bzw. Carport

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Lage Baukörper

vorgeschlagene Lage Terrassen



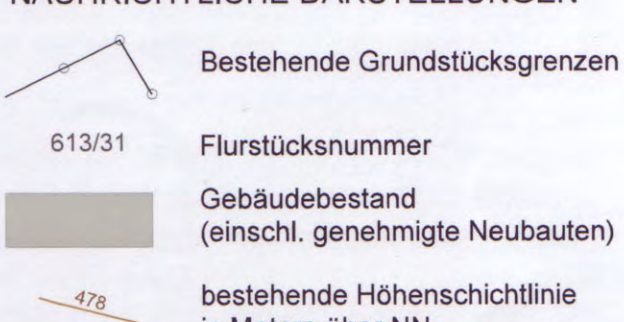
Parzellennummer

Maßzahl

○ 477.50 — vorgeschlagene Gelände-/ Straßenhöhe in Metern über NN

Gefällerichtung Oberflächenentwässerung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Bestehende Grundstücksgrenzen

613/31 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand (einschl. genehmigte Neubauten)

478 — bestehende Höhenschichtlinie in Metern über NN

○ 461.24 — bestehende Höhenkote in Metern über NN

Grenze LSG Planung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
Nicht zugelassen sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerksbetriebe i.S. von §4(2) Nr.2 BauNVO und Ausnahmen i. S. des §4(3) BauNVO.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß Festsetzung im Lageplan gilt:

maximal zulässige Grundflächenzahl 0,2 - 0,4
maximal 2 Vollgeschosse
Höhenlage der Eingangsebene in Metern über NN nach Angabe
maximale Wandhöhe in m nach Angabe
Geländeoberkante in Metern über NN nach Angabe
Zulässig sind Wohngebäude mit max. 1 Wohnung

1.3 Bauweise

offen

1.4 Firstrichtung, Gebäudestellung

gemäß Festsetzung im Lageplan.

1.5 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Gründstücksfläche wird durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Es gelten die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen.

1.6 Garagen bzw. Carports und Stellplätze

Garagen bzw. Carports sind nur innerhalb der besonders für Garagen und/oder Carports ausgewiesenen Flächen zulässig. Als maximal zulässige Außenwandhöhe der Garagen gilt 3,0 m über ROK.

1.7 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO sind außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie:
- nicht größer sind als 20 cbm umbauter Raum und
- nicht zwischen Baugrenze und den öffentlichen Erschließungsflächen liegen. Diese Regelung gilt nicht für Nebenanlagen die ausschließlich der Unterbringung von Mülltonnen dienen.

1.8 Befestigte Flächen

Befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Oberflächen aus Asphalt oder Ortbeton sind auf den privaten Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.9 Höhenlage der Gebäude

Die festgesetzten Höhenlagen von Gebäuden, Garagen und Carports (ROK =Oberkante Rohfußboden) und die festgesetzten Geländeoberkanten (GOK), dürfen über- oder unterschritten werden bis zu einer Abweichung von maximal +/- 15 cm.
Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist durch Vorlage einer Messbescheinigung nachzuweisen.

1.10 Auffüllungen und Abgrabungen

Eine Veränderung des natürlichen Geländeverlaufes ist nicht zulässig.
Ausnahmen:
- im Plan sind abweichende Geländehöhen festgesetzt oder vorgeschlagen
- Geländeanpassungen für Freisitze (max. +/- 50 cm)

1.11 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München, Zone B (gem. Regionalplan München, Arbeitskarte vom 31.01.2005: Zone Ca).
Der Bauliche Schallschutz gemäß DIN 41009 "Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämmmaß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB(A) zu betragen.
Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen.
Hinweis: Aufgrund der unmittelbaren Nähe der Lärmschutzzone Ci wird eine Erhöhung des Schalldämm-Maßes auf 40 dB(A) empfohlen

1.12 Anlagen zur Sammlung, Verwendung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken anfallenden Dach- und Oberflächenwässer sind zur Regenrückhaltung und zur langsamen Abwirtschaftung durch Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen.
Bemessungswert für das Volumen:
3 cbm je 100 qm befestigter Fläche bzw. Dachfläche, davon 2/3 zur Rückhaltung.
Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal der Gemeinde ist verpflichtend.

1.14 Freiflächengestaltung

1.14.1 Pflanzgebote

PFG1 (Pflanzgebot 1)
Auf den im Lageplan dargestellten Standorten sind Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Arten gemäß Angabe im Lageplan
Pflanzqualitäten:
- Felsenbirne (Amelanchir laevis 'Ballerina'), Hochstamm, mind. 4xv., mDB, StU 14-16 cm
- Obstbaum, heimische Sorten von Apfel, Birne, Quitte: Hochstamm, mind. 3xv., StU 14-16

PFG2 (Pflanzgebot 2)
Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind freiwachsende Strauchhecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Arten: gem. Pflanzenliste "heimische Gehölze"
Pflanzung: verschulte Sträucher, mind. 1 Strauch / 1,5 qm

Die durch Planzeichen und Text festgesetzten Pflanzungen auf öffentlichen Flächen sind im Zuge der Erschließungsmaßnahme auszuführen.

1.14.2 private Grundstücksflächen

Artenauswahl für die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Formhecken
Für Baumpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Arten aus der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
In Strauchpflanzungen sind zu 80 % heimische standortgerechte Arten der aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
Für die Pflanzung von Formhecken (geschnittenen Hecken) werden Hainbuche oder Liguster empfohlen. Formhecken aus Nadelgehölzen (Fichte, Thuja u.ä.) sind nicht zulässig.

Freiflächengestaltungsplan

Zur Beurteilung der Festsetzungen zu den Ziffern 1.8 befestigte Flächen, 1.10 Auffüllungen und Abgrabungen, 1.12 Behandlung der Niederschlagswässer, 1.14.2 Artenauswahl, sowie der Ziffer 2.4 Einfriedungen und Stützmauern ist den Bauvorlagen ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan mit Baumbestands- und Pflanzplan vorzulegen.

1.15 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1) Nr.25a BauGB

1.15.1 Naturschutzflächen

Zur Minderung des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Sicherung der ökologischen Funktionalität werden Naturschutzflächen festgesetzt, die dauerhaft entsprechend dem Naturschutzziel (s.Begründung) zu erhalten sind.
Die Naturschutzflächen sind vor Beginn der Baumaßnahme durch Bauzäune zu sichern.

NF 1 (Naturschutzfläche 1)
Bestehende Baumhecke, bestehende extensive Wiese, ergänzt durch zu pflanzende Obstbäume

NF 2 (Naturschutzfläche 2)
Straßenböschung mit dichtem Baumbestand und die Böschung stabilisierendem Wurzelwerk. Maßnahmen zur baulichen Sicherung der Böschung sind nur in Form trocken aufgesetzter Natursteine zulässig.

NF 3 (Naturschutzfläche 3)
Straßenböschung übergehend in natürlichen Hang, mit überwiegend dichtem Baumbestand und vereinzelten Rasenpartien. Sicherungsmaßnahmen durch trocken aufgesetzte Natursteine sind zulässig.

Ersatzpflanzungen in den Naturschutzflächen
Muss ein Baum in Folge von Alters- oder Sturmschäden, Schädlingsbefall, Krankheit oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht entfernt werden, ist er durch einen Baum gleicher Art aber geringerer Größe so zu ersetzen, dass der Charakter der Naturschutzfläche langfristig gewahrt bleibt.
Die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände für Baumpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken sind für die Naturschutzflächen außer Kraft gesetzt.

1.15.2 Pflanzlisten:
Heimische, standortgerechte Gehölze

Bäume I. und II. Ordnung
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Buche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Juglans regia (Walnuss)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)

Heimische, standortgerechte Sträucher
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)*
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus carthartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)

* nur in Einzelexemplaren

1.16 Artenschutz

1.16.1 Freimachen des Baufeldes, Rodungsarbeiten

Die Räumung des Baufeldes, sowie sämtliche Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sind in der Zeit von Anfang September bis Ende Februar durchzuführen.
Hinweis: im Sinne des Fledermausschutzes vorzugsweise im September

1.16.2 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen oder zu überwinden, ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen in den öffentlichen Grünflächen / Naturschutzflächen festgesetzt:

Maßnahmen für die Zauneidechse
- Strukturvielfalt, Anlage sonnenbeschienener Böschungspartien, Magerrasenpartien,
- Verzicht auf Pestizideinsatz

Maßnahmen für Fledermäuse
- Aufhängen von Fledermauskästen in geeigneten Bäumen

Hinweis:
Die Umsetzung der genannten sowie der folgenden CEF-Maßnahmen wird für die Privatgrundstücke empfohlen:
- Förderung von Fledermausquartieren in den geplanten Häusern,
- Förderung von Nisthilfen an Gebäuden für Vögel

1.17 Sicherung denkmalpflegerischer Belange

Der Beginn des Oberbodenabtrages ist dem Landratsamt Freising, Untere Denkmalschutzbehörde zu melden .

1.18 Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.
Private Hausanschlüsse sind auf den Privatgrundstücken zu erstellen.

2. Örtliche Bauvorschriften

Art. 91 Abs. 1 und 2 BayBO in Verbindung mit Art. 91 Abs.3 BayBO

2.1 Hauptbaukörper

Der Grundriss muss auf einem Rechteck basieren.Die Seitenlänge der Traufwand muss mindestens 1,5 x der Seitenlänge der Giebelwand betragen.

Angebaute Gebäudeteile sind in Breite und Höhe dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen. Sie dürfen maximal eingeschossig sein und maximal 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.

2.2 Dächer

2.2.1 Dachform, Dachneigung, Dachüberstand

Für Hauptbaukörper gilt:
Rechteckiges, symmetrisches Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von 18°- 28°
Dachüberstand an der Traufe: max. 1,00 m
Dachüberstand am Giebel: max. 0,70 m
Die Dachdämmung ist zwischen den Sparren anzuordnen.

Für untergeordnete angebaute Gebäudeteile gilt : Pultdach

Garagen und Carports sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

2.2.2 Dacheindeckung

Zur Eindeckung der Dächer sind nur ziegelrote und rotbraune Materialien im Ziegelformat zugelassen. Reflektierende und glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung und Bauelementen der Solartechnik sind nur zulässig mit nicht glänzender Einfassung und wenn sie gestalterisch mit Dachfläche und Fassadengestaltung korrespondieren.

2.2.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

sind nicht zulässig.

2.3 Stellplätze und Garagen

Die gemeindliche Stellplatzsatzung in der jeweils geltenden Fassung hat Gültigkeit.
Ausnahme:
Der gemäß Plan vorgeschriebene Stauraum gilt auch abweichend von der Stellplatzsatzung.

Zufahrten über das öffentliche Verkehrsgrün entlang des Anliegerweges sind als Rasenfugenpflaster auszubilden.

2.4 Einfriedungen und Stützmauern

Die gemeindliche Einfriedungssatzung in der jeweils geltenden Fassung hat Gültigkeit

Ergänzende Regelungen:
- Die Zaunhöhe wird auf maximal 1,40 m begrenzt
- Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (Bretterwände, Mauern) sind nicht zulässig.
- Geländestützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sie sind zu begrünen oder als Naturstein-Trockenmauern auszubilden.

3. Hinweise durch Text

3.1 Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden. Der Lichtkegel ist gebündelt auf die Verkehrsoberfläche zu lenken.

3.2 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt Freising, untere Denkmalschutzbehörde, zu melden. (Art.8 Abs.1-2 DSchG)

3.3 Bodenauffüllungen, Altlasten

Die durch Baugrunduntersuchung nachgewiesenen Bodenverunreinigungen sind fachgerecht zu entsorgen - Vorlage von Dokumentation und Abschlussbericht beim Landratsamt Freising.
Sonstige ggfls. zu Tage tretende Altlasten sind umgehend dem Landratsamt Freising zu melden.

3.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die vorgesehene Bedarfsumfahrung in Form eines Erschließungsringes ist in der erforderlichen Breite von 3,5 m herzustellen und von Gehölzen und unbeweglichen Einbauten frei zu halten.

3.5 Baumschutz während der Bauzeit

Bei Baumaßahmen im Bereich von zu erhaltenden Bäumen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 18920 und die ZTV-Baum sind zu beachten.

---

aufgestellt:
Neufahrn, den 21.3.11

1. Bürgermeister